



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados Acionistas,

A Administração da WTorre NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. apresenta o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras com o relatório dos auditores independentes, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2011. As Demonstrações Financeiras são elaboradas de acordo com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários. O Relatório da Administração deve ser lido em conjunto com as Demonstrações Financeiras da Companhia.

A WTorre NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., tem como objeto social, conforme seu estatuto:

- a.** Locação para a Nestlé Brasil Ltda. do imóvel que será construído em terreno a ser adquirido para esta única finalidade, na forma pactuada no Contrato de Construção e Locação de Imóvel firmado com a Nestlé Brasil Ltda., em 29/11/01, e aditado em 27/12/01 ("Contrato de Construção e Locação");
- b.** Aquisição e securitização de créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, nos termos da Lei nº 9.514/97, lastreados em tais créditos; e
- c.** Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos no item (b) anterior.

Conforme Instrumento Particular de Compra e venda de ações e Outras Avenças realizado em 30 de maio de 2006, o controle acionário da empresa passou a ser da Companhia WTorre Empreendimentos S.A., e em 20 de julho de 2006, por incorporação, passou a ser da WTorre Properties S.A., conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Aprovação de Protocolo de Incorporação da WTorre Empreendimentos S.A. pela Companhia. Em 22 de novembro de 2011, a atual denominação da WTorre

Properties S.A. passou a ser One Properties S.A.

A Companhia tem suas receitas e endividamento corrigidos pelo Índice IGP-M que em 2011, apresentou variação acumulada positiva de 5,10%, ante uma variação de 11,32% em igual período do ano anterior.

Índice	IGP - M
Ano 2010	11,32%
2011	5,10%

A Companhia não contratou ou contratará funcionários, evitando assim, qualquer encargo trabalhista ou previdenciário, ou mesmo investimento em treinamentos específicos, sendo que, a administração da Companhia será exercida pela Diretoria, na forma da Lei e estatuto Social. Durante o exercício, não houve remuneração aos diretores.

A Companhia não realizou e não apresenta planos de realizar investimentos futuros em pesquisa e desenvolvimento de produtos e serviços, bem como de modificar e ou incrementar suas operações em 2012.

Conforme estatuto da Companhia, a distribuição de resultado apurado no encerramento do exercício, obedece a determinações contidas na Lei nº 6.404/76. Conforme ainda seu estatuto, a Companhia não distribuirá dividendos intermediários.

As atividades da Companhia não apresentam riscos ao meio ambiente.

CAPITAL SOCIAL

O capital social é representado por 2.627.860 ações, sendo 2.627.850 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e com direito a voto e 10 ações preferenciais de uma única classe, todas nominativas e sem valor nominal.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 (Em Milhares de Reais)

Ativo	Nota	2011	2010
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	13	93
Arrendamentos a Receber	5	1.153	1.078
Créditos fiscais		-	124
Outros créditos		2	-
Total do ativo circulante		1.168	1.295
Não circulante			
Investimentos			
Propriedade para Investimento	6	126.399	124.743
Total do ativo não circulante		126.399	124.743
Total do ativo		127.567	126.038

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Passivo	Nota	2011	2010
Circulante			
Fornecedores		11	5
Certificados de recebíveis imobiliários	7	9.559	8.051
Obrigações fiscais		192	67
Dividendos a pagar		1.062	-
Total do passivo circulante		10.824	8.123
Não circulante			
Certificados de recebíveis imobiliários	7	27.437	34.885
Impostos diferidos	8.a	32.146	31.583
Total do passivo não circulante		59.583	66.468
Patrimônio líquido			
Capital social		2.628	1.107
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		1.044	1.521
Reserva Legal		343	56
Reserva de Lucros a Realizar		48.794	47.701
Dividendos propostos		4.351	1.062
Total do patrimônio líquido		57.160	51.447
Total do passivo		127.567	126.038

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 (Em Milhares de Reais)

	Capital social	Reserva legal	Reservas de Lucros a realizar	Adiantamento para futuro aumento de capital	Lucros acumulados	Dividendos Propostos	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2009	481	-	-	-	55.117	-	56.224
Subscrição de capital	626	-	-	-	-	-	626
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	1.521	-	-	1.521
Resultado do Exercício	-	-	-	-	(6.298)	-	(6.298)
Constituição de Reserva Legal no exercício	-	56	-	-	(56)	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	(1.062)	1.062	-
Constituição Reserva de lucros a realizar	-	-	47.701	-	(47.701)	-	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2010	1.107	56	47.701	-	-	1.062	51.447
Subscrição de capital	1.521	-	-	(1.521)	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	1.044	-	-	1.044
Dividendos distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do Exercício	-	-	-	-	5.731	(1.062)	5.731
Constituição de Reserva Legal no exercício	-	287	-	-	(287)	-	-
Constituição Reservas de Lucros a Realizar	-	-	1.093	-	(1.093)	-	-
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	-	-	(4.351)	4.351	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2011	2.628	343	48.794	1.044	-	4.351	57.160

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 (Em milhares de Reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A WTorre NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (a "Companhia") é uma sociedade anônima com registro na Comissão de Valores Mobiliários - CVM e domiciliada no Brasil. O endereço registrado do escritório da Companhia é Av. Chedid Jafet, nº 222 - Bloco D - 4º andar - São Paulo/SP. Segue abaixo o objeto social da Companhia:

- a.** Locação para a Nestlé Brasil Ltda. do imóvel construído em terreno adquirido para esta única finalidade, na forma pactuada no Contrato de Construção e Locação de Imóvel firmado com a Nestlé Brasil Ltda., em 29/11/01, e aditado em 27/12/01 ("Contrato de Construção e Locação");
- b.** Aquisição e securitização de créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, nos termos da Lei nº 9.514/97, lastreados em tais créditos; e
- c.** Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos no item (b) anterior.

Atualmente a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo em decorrência da parcela a curto prazo, bem como toda a dívida dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, terem sido registrados integralmente nas demonstrações financeiras, sendo que os alugueiros a receber que irão gerar o caixa para que a Companhia honre com os seus passivos são registrados mensalmente pelo regime de competência. Dessa forma, em decorrência dos alugueiros e dos CRIs possuírem registros contábeis em períodos distintos, a posição do capital circulante líquido da Companhia sempre será afetada, ocasionando o descaimento contábil entre ativo circulante e passivo circulante na base das demonstrações financeiras, todavia, vale mencionar que a data de vencimento dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI é posterior a data do recebimento dos alugueiros.

2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

a. Declaração de conformidade com as normas e leis

As demonstrações financeiras foram preparadas com base na Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09 e nos Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidos pelo CPC e deliberados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis a Companhia.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 13 de fevereiro de 2012, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

b. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção das aplicações financeiras e da propriedade para investimento, as quais foram mensuradas pelo valor justo.

c. Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional para a preparação e a apresentação das demonstrações financeiras da Companhia é o Real. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

d. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas na Nota 6 - classificação de propriedade para investimento.

As informações sobre incertezas referentes a premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota 6 - Propriedade para Investimento
- Nota 8 - Impostos diferidos

e. Demonstrações do resultado abrangente

A demonstração do resultado abrangente não está sendo apresentada, pois não há valores a serem apresentados sobre esse conceito, ou seja, o resultado do exercício é igual ao resultado abrangente total.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As práticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras.

a. Resultado

Os resultados são registrados pelo regime de competência. A receita de arrendamento de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear pelo prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos contratualmente são reconhecidos como parte integral da receita total de alugueiros, pelo período do arrendamento.

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras e sobre variações monetárias sobre os contratos de locações, os quais são reconhecidos integralmente no resultado, através do método dos juros efetivos. As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre CRIs.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta corrente, aplicações financeiras resgatáveis a qualquer prazo e com risco insignificante de alteração de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo por meio do resultado que se equipara ao valor de custo, acrescido dos rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

c. Propriedades para investimento

O imóvel arrendado está classificado no Ativo Não Circulante no subgrupo Investimentos e é mensurado pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo.

Propriedade para investimento é baixada quando vendida ou quando deixar de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. O ajuste a valor justo é apurado considerando o valor justo do imóvel, menos o custo atribuído do imóvel (custo histórico líquido do imóvel mais o valor líquido da reavaliação prévia mantida), sendo que nos casos em que é identificada uma variação positiva ou negativa (ganho ou perda) no valor justo da propriedade para investimento o ajuste é reconhecido integralmente no resultado do período.

O valor justo foi calculado pela Administração, por meio do método de Fluxo de Caixa Descontado (DCF), o qual considerou para o cálculo do valor presente a taxa de desconto seguindo o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) e a taxa de perpetuidade utilizada no mercado. As taxas e premissas utilizadas para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento são:

- o valor do aluguel da propriedade;
 - o risco de crédito do locatário;
 - as taxas de desconto e de perpetuidade;
 - espaço não alugado do imóvel (vacância);
- Todas as taxas e premissas utilizadas no cálculo foram fornecidas por avaliadores externos e "experts" no mercado imobiliário.

d. Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

e. Arrendamentos a receber

Os arrendamentos a receber são decorrentes das locações dos imóveis, os quais são registrados de acordo com o critério contábil apresentado na nota 3.a.

f. Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

g. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$ 240 ano para imposto

de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos, os quais são reconhecidos no resultado.

Os impostos passivos diferidos decorrem de diferenças temporárias, originadas dos efeitos das diferenças entre práticas contábeis e tributárias para a apuração do resultado e foram constituídos em conformidade com o CPC 32.

O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas reverterem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Na determinação do imposto de renda corrente e diferido a Companhia leva em consideração o impacto de incertezas relativas a posição fiscal tomadas e se o pagamento adicional de imposto de renda e juros tenha que ser realizado. A Companhia acredita que a provisão para imposto de renda no passivo está adequada para com relação a todos os períodos fiscais em aberto baseada em sua avaliação de diversos fatores, incluindo interpretações das leis fiscais e experiência passada. Essa avaliação é baseada em estimativas e premissas que podem envolver uma série de julgamentos sobre eventos futuros. Novas informações pode ser disponibilizadas o que levariam a Companhia a mudar o seu julgamento quanto a adequação da provisão existente; tais alterações impactarão a despesa com imposto de renda no ano em que forem realizadas.

h. Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros não-derivativos incluem aplicações financeiras, contas a receber e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar e outros débitos.

Instrumentos financeiros não-derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado, quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Atualmente, exceto pelo caixa e aplicações financeiras que são avaliados pelo valor justo por meio do resultado, os demais ativos financeiros que a Companhia possui são os instrumentos financeiros classificados como empréstimos e recebíveis. Os passivos financeiros que incluem os instrumentos de dívida e contas a pagar são avaliados ao custo amortizado.

h1. Ativos financeiros não derivativos

h1. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação e seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se o Grupo gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e vendas baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos do Grupo. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos são reconhecidas no resultado do exercício.

h2. Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

h2 Passivos financeiros não derivativos

h2 Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

A Companhia reconhece títulos de dívida emitidos e passivos subordinados inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

h2. Custo de transação

Para possibilitar a colocação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários no mercado, foram necessários determinados gastos, que envolveram a contratação de uma instituição para coordenar o processo de divulgação e captação de recursos. Esses gastos estão registrados em conta redutora dos CRI (passivo circulante e não circulante) e apropriados ao resultado em função da fluência do prazo, com base no método do custo amortizado, considerando-se a taxa interna de retorno da operação.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O saldo está representado por:

Descrição	2011	2010
Depósitos Bancários e outros	13	93
Saldo	13	93

5. ARRENDAMENTOS A RECEBER

O Termo de Aceitação da Obra foi assinado pela Nestlé Brasil Ltda. em 1º de novembro de 2002, dando início a um período de locação de 150 meses. O arrendamento mensal é de R\$ 1,078 (um mil e setenta e oito mil reais), corrigido anualmente com base na variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (IGPM/FGV) e possui a seguinte composição:

Projeto	Vencimento	2011	2010
Nestlé - SBC	Mensal	1.153	1.078
Saldo		1.153	1.078

6. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Descrição	2011	Valor justo	2010	Valor justo	2009
Imóvel concluído (a)	126.399	1.656	124.743	(11.236)	135.979
Saldo	126.399	1.656	124.743	(11.236)	135.979

A Companhia optou por mensurar os valores relativos às propriedades para investimento pelo valor justo, entendendo que esse critério reflete a realidade dos valores dos ativos. A mensuração seguiu as práticas contábeis mencionadas na Nota Explicativa nº 3.c.

(a) O imóvel concluído é um empreendimento comercial, o qual esta alugado por meio de contrato de arrendamento operacional. Para a mensuração do valor justo desse imóvel, a Administração elaborou o fluxo de caixa descontado considerando premissas do mercado imobiliário.

Metodologia e premissas utilizadas para o valor justo das propriedades

O valor justo do imóvel foi calculado por meio do método de Fluxo de Caixa Descontado (DCF), sendo calculado o valor presente com uma taxa de desconto seguindo o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model).

A taxa de desconto foi elaborada por avaliadores independentes do mercado imobiliário, os quais calcularam a taxa partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco, mais prêmios de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, rating do locatário do imóvel entre outros). Adicionalmente as taxas de capitalização também foram fornecidas pelos avaliadores imobiliários, os quais consideraram a perpetuidade do imóvel.

O modelo de fluxo de caixa descontado foi estimado com base no fluxo de caixa do imóvel, sendo considerado o valor atual do aluguel até o final do contrato e o valor do aluguel de mercado atual projetado até o final do período que a Companhia estima manter a propriedade em seu portfólio. Após isso, foram descontados do fluxo as taxas de administração e impostos incidentes nas respectivas locações. As informações das premissas utilizadas no cálculo do Fluxo de caixa (DCF) para o imóvel foi a seguinte:

Premissas e taxas utilizadas no valor justo

	2011	2010
Vacância (Vacancy)	-	-
Taxa de desconto (discount rate)	10%	10,56%
Taxa de capitalização (Cap rate)	11%	9%
Período com o imóvel (Hold period)	10 anos	10 anos

As premissas de receitas de arrendamentos foram consideradas nos fluxos de caixa pelo seu último valor de recebimento. Essas receitas foram consideradas no fluxo de caixa até o final do contrato de arrendamento vigente, sendo que nos casos em que período do contrato vigente seja inferior ao "Hold period" as receitas de arrendamentos foram reajustadas no fluxo de caixa pelo valor de mercado atual disponibilizado por avaliadores especialistas no mercado imobiliário.

A Companhia calculou os fluxos de caixas pelo método de Taxa Real e com isso não foram considerados premissas de inflação nos cálculos.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Está composto, atualmente, por três membros, conforme demonstrado na tabela abaixo. Os mandatos de todos os membros são válidos por dois anos.

Conselho de Administração

Paulo Eduardo Moreira Torre
Paulo Remy Gillet Neto
Walter Torre Junior



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 (Em milhares de Reais)

9 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a. O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2011, é representado por 2.627.850 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, e com direito a voto, e 10 ações preferências de uma única classe, todas nominativas e sem valor nominal.

Acionista	Participação	Quantidade de ações em unidades
One Properties (*)	99,99%	2.627.847
Outros	0,01%	13
		<u>2.627.860</u>

(*) A One Properties é a atual denominação da WTorre Properties S.A.

Não há em estatuto social limite para aumento de capital. A Companhia não registrou em estatuto social plano de opção de compra de ações a administradores, empregados ou pessoas naturais que lhe prestem serviços, ou a administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços as empresas sob seu controle.

No exercício de 2011, a One Properties S.A. transferiu R\$ 1.044 como aporte para futuro aumento de capital, conforme "Instrumento particular de aporte para futuro aumento de capital" firmado entre as partes, cuja capitalização será submetida a aprovação da Assembleia Geral Extraordinária de 2012.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de abril de 2011 e reafirmada em 16 de maio de 2011, foram aprovados os seguintes atos:

- O aumento de capital da Companhia no valor de R\$ 1.521 conforme conversão do valor previsto em Contrato de Futuro Aumento de Capital (AFAC), firmado em 2010 pelas partes;
- A distribuição dos dividendos adicionais R\$ 1.062;
- A Constituição da reserva de legal no valor de R\$ 56 e reserva de lucros a realizar no valor de R\$ 47.702.

Ainda na referida Assembleia foi alterado a redação do artigo 31 do Estatuto Social, com a inclusão de novo inciso "iii", por conta da vigência a Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e da aplicação das determinações do Comitê de Pronunciamento Contábil, assim, o artigo 31 do Estatuto Social passará a vigorar com a seguinte redação:

O exercício social terá duração de 1 (um) ano, iniciando em 1º de janeiro e terminando em 31 de dezembro de cada ano, data em que a Diretoria fará elaborar as demonstrações financeiras previstas na Lei.

Parágrafo Primeiro - No encerramento do exercício, serão elaboradas as demonstrações financeiras exigidas na Lei, observando-se quando à distribuição de resultado apurado, as seguintes regras: (a) dedução dos prejuízos acumulados e a provisão para imposto de renda; e (b) distribuição do lucro líquido do exercício, da seguinte forma: i) 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, até que ela atinja 20% (vinte por cento) do capital social; 0,001% (um milésimo percentual do saldo, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76 será destinado ao pagamento do dividendo obrigatório; iii) sempre que o montante do lucro a realizar ultrapassar o dividendo mínimo obrigatório, conforme disposto no inciso "ii", acima, a parcela excedente será destinada à reserva de lucros a realizar, cuja destinação deverá ser ratificada pelos acionistas na Assembleia Geral Ordinária subsequente; e iv) o saldo, se houver, após as destinações supra, terá o destino que lhe for dado pela Assembleia Geral Ordinária.

Em 21 de outubro de 2010, conforme Contratos de Penhor de Ações celebrados entre a controladora One Properties S.A. ("Emissora") e o Agente Fiduciário, como representante dos Debenturistas, como garantia constituiu penhor de 2º grau sobre as ações do capital social da Companhia, detidas pela Emissora e seus respectivos adiantamentos que, entre outras alterações, constituiram penhor de 1º grau sobre estas ações, sob Regime de Garantia firmado com o Banco do Nordeste do Brasil para emissão de debêntures.

Reserva de lucros a realizar

Conforme facultado na Lei nº 6.404/76, a Companhia calculou no exercício o montante do dividendo mínimo obrigatório, cujo cálculo está demonstrado abaixo. Nesse cálculo foi considerado se a parcela realizada do lucro líquido do exercício for superior, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar. O lucro líquido realizado no exercício é representado pela parcela que exceder a soma de (i) ganho com valor justo das propriedades para investimento e (ii) imposto diferido sobre o ganho com valor justo.

Em 31 de dezembro de 2011, a reserva de lucros a realizar totalizou R\$ 48.795 e foi determinada como segue:

	R\$
Lucro líquido do exercício (2011)	5.731
Constituição de reserva legal - 5% do lucro líquido (limitado a 20% do Capital)	(287)
Base de cálculo dos dividendos (A)	<u>5.444</u>
Valor justo	(1.556)
Imposto diferido	563
Lucros não realizados (B)	(1.093)
Base para distribuição de dividendos (A) + (B)	<u>4.351</u>
Dividendos mínimos obrigatórios 0,01%	-
Dividendos adicionais propostos	<u>4.351</u>
Reserva de lucros a realizar exercícios anteriores (C)	<u>47.702</u>
Reserva de lucros a realizar total = (B) + (C)	<u>48.795</u>

10 RECEITA LÍQUIDA

Descrição	2011	2010
Aluguéis	13.090	12.067
Deduções	(313)	(132)
Saldo	<u>12.777</u>	<u>11.935</u>

11 DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Por disposição estatutária, a Companhia não contratou e não contratará funcionários, sendo todos os serviços necessários prestados pelos seus administradores ou por empresas especializadas terceirizadas.

Descrição	2011	2010
Serviços prestados terceiros	(124)	(465)
Publicações legais e outras	(294)	(941)
Despesas com amortização dos custos de transação	(43)	(43)
Impostos e taxas	(18)	(20)
Total	<u>(479)</u>	<u>(1.469)</u>

12 RESULTADO FINANCEIRO

Os saldos estão representados por:

Descrição	2011	2010
Despesas financeiras		
Juros s/ certificados de recebíveis imobiliários	(4.529)	(4.995)
Varição monetária passiva s/ certificados de recebíveis imobiliários	(1.834)	(4.236)
Outras	(175)	(84)
Total despesas financeiras	<u>(6.538)</u>	<u>(9.315)</u>
Receitas financeiras		
Juros sobre aplicação financeira	1	6
Descontos obtidos e outras	5	-
Total receitas financeiras	<u>6</u>	<u>6</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(6.532)</u>	<u>(9.309)</u>

13 INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a. Gerenciamento de riscos

A administração da Companhia adota uma política conservadora no gerenciamento dos seus riscos. Essa política materializa-se pela adoção de procedimentos que envolvem todas as suas áreas críticas, garantindo que as condições do negócio estejam livres de risco real.

i. Risco de mercado - Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. Esse risco é minimizado na Companhia pela compatibilidade entre os títulos emitidos e os recebíveis que lhes dão lastro. Os indexadores condicionados nos instrumentos de arrendamento são semelhantes aos utilizados nas operações estruturadas de emissão de CRI.

ii. Risco de crédito - Considerado com a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com os arrendatários, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia. Para minimizar esse risco, a Companhia celebra instrumentos de arrendamentos com empresas de grande porte, além de serem submetidos à rigorosa análise qualitativa, abrangendo, entre outros quesitos, a análise histórica da pontualidade na solvência das obrigações e a relação entre saldos devedores e garantias a eles relacionadas. Adicionalmente, quando aplicável, os instrumentos de arrendamento estão garantidos por possibilidade de alienação do imóvel arrendado.

iii. Risco de liquidez - Considerado pela capacidade de a Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos.

iv. Pré-pagamentos - O risco derivado dos pré-pagamentos por parte dos devedores dos créditos securitizados, comum nas operações de securitização, é neutralizado na Companhia pela disposição inserida nos títulos emitidos que lhe permite pré-pagar os títulos emitidos na proporção das antecipações efetuadas pelos devedores dos recebíveis utilizados como lastro.

b. Análise de sensibilidade

Em atenção ao disposto na Instrução Normativa CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, a Companhia confirma não estar exposta a instrumentos financeiros não evidenciados em suas demonstrações contábeis.

Nesse sentido, os instrumentos financeiros apresentados pelos CRIs - Certificados de Recebíveis Imobiliários e pelos contratos de recebíveis tomados como lastro para a emissão desses certificados estão sujeitos às condições equivalentes de taxas, indexadores e prazos, situação que torna neutro os efeitos

e. Categoria dos instrumentos financeiros

Ativos	2011			2010			
	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Passivos financeiros	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Passivos financeiros	Total
Custo amortizado							
Arrendamentos a receber	1.153	-	-	1.078	-	-	1.078
Adiantamentos a fornecedores	2	-	-	-	-	-	-
Total do ativo	<u>1.155</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.078</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.078</u>
Passivos							
Custo amortizado							
Fornecedores	-	-	11	-	-	5	5
Certificados de recebíveis imobiliários	-	-	36.996	-	-	42.936	42.936
Total do passivo	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37.007</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>42.941</u>	<u>42.941</u>

f. Hierarquia de valor justo

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo.

Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.
- A valorização em 3 níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:
 - Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
 - Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e
 - Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

A composição abaixo demonstra ativos financeiros da companhia à classificação geral

decorrentes de quaisquer cenários econômicos aos quais a Companhia pode estar exposta. Essa condição é reforçada por serem instrumentos financeiros cuja negociação é vedada, por estarem segregados do patrimônio comum da securitizadora.

Nessa linha, quaisquer variações nos cenários econômicos implicam igualmente em efeitos compensáveis para a Companhia.

c. Demonstrativo de cálculo à valor presente dos arrendamentos a receber versus CRI

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários são títulos colocados no mercado com o objetivo de captar recursos que viabilizem a aquisição de recebíveis ou, a quitação dos empréstimos-ponte captados para a aquisição dos terrenos e construção dos empreendimentos que darão origem aos recebíveis. As condições estabelecidas para resgates dos títulos são definidas em virtude das taxas, dos indexadores, dos prazos e do fluxo de amortizações dos recebíveis que lhes dão lastro, gerando compatibilidade entre ativos e passivos. A captação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários não se concretizará se não existirem oportunidades de aquisição ou geração de recebíveis em condições adequadas à garantia dos recursos captados.

Empresa	Certificados de recebíveis imobiliários		Direitos creditórios sobre os contratos de arrendamentos							
	31/12/11	Não circulante	Prazo de locação	Parcelas a receber	Valor a receber	Saldo a receber	Taxa mensal	Valor presente		
Nestlé - SBC	9.602	27.585	01/11/02	01/05/15	Mensal	41	1.173	48.104	0,99%	39.409
Custo de transação	(43)	(148)								
Total	<u>9.559</u>	<u>27.437</u>						<u>48.104</u>		<u>39.409</u>

d. Identificação e valorização dos instrumentos financeiros

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado. A Companhia não possui operações com instrumentos financeiros não refletidas nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011 e de 2010, assim como não realizou operações com derivativos financeiros.

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial reflete, conforme avaliação da administração, a melhor estimativa de valor de mercado pois cada instrumento contém variáveis de juros, riscos de mercado e de crédito, que na inexistência de um mercado ativo, não permitem que estes valores sejam recompostos com premissas diferentes daquelas em que as operações foram originalmente pactuadas.

i. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado

Estão classificadas neste grupo as operações de caixa e equivalentes de caixa, os quais incluem as aplicações financeiras mantidas para administração do caixa corrente da Companhia. Os valores contabilizados estão registrados pelo seu valor justo, os quais são equivalentes ao custo atualizado e aproximam-se dos valores esperados de realização.

ii. Empréstimos e recebíveis

Os demais ativos financeiros incluem arrendamentos a receber e demais recebíveis os quais estão classificados como empréstimos e recebíveis.

iii. Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

Empréstimos e financiamentos, instrumentos de dívida e outras obrigações a pagar estão classificados e registrados ao custo amortizado.

Ativos	2011			2010			
	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Passivos financeiros	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Passivos financeiros	Total
Custo amortizado							
Arrendamentos a receber	1.153	-	-	1.078	-	-	1.078
Adiantamentos a fornecedores	2	-	-	-	-	-	-
Total do ativo	<u>1.155</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.078</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.078</u>
Passivos							
Custo amortizado							
Fornecedores	-	-	11	-	-	5	5
Certificados de recebíveis imobiliários	-	-	36.996	-	-	42.936	42.936
Total do passivo	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37.007</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>42.941</u>	<u>42.941</u>

desse instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

Em 31 de dezembro de 2011, a Companhia não apresentou saldos, em seu balanço, avaliados a valor justo por meio de resultado.

14 OUTRAS INFORMAÇÕES

a. Partes relacionadas

A Companhia não apresentou saldos com partes relacionadas nos exercícios de 2011 e 2010.

b. Provisão para contingências

A Companhia não possui qualquer provisão para demandas judiciais, tendo em vista que, com base em seus assessores legais, não há contingências judiciais com avaliação de risco de perda provável - passível de provisão, ou, perda possível - passível de divulgação.

c. Seguros

Conforme, cláusulas contratuais, especificadas no contrato de locação entre a arrendadora e o arrendatário, o empreendimento está totalmente segurado pelo arrendatário tendo a locadora como beneficiária, sendo que a cobertura corresponde:

Descrição	Incêndio e outros	Vencimento
Nestlé - SBC	56.205	31/12/2012

A administração da Companhia julgou as importâncias seguradas e os prazos de vigência suficientes para cobrir possíveis sinistros.

A escolha dos riscos, respectivas coberturas, suficiência da cobertura e verificação das apólices, não fazem parte do escopo dos trabalhos de nossos auditores.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Walter Torre Junior Presidente	Paulo Remy Gillet Neto Conselheiro	Nilton Bertuchi Conselheiro
------------------------------------------	----------------------------------------------	---------------------------------------

DIRETORIA

Francisco Geraldo Caçador Diretor Presidente	Roberto Bocchino Ferrari Diretor de Relações com Investidores
--------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------

CONTADORA

Bruna Ceolin CRC 1SP124524/O-1

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Acionistas da

WTorre NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras da WTorre NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com

o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da WTorre NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2011, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa

para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, a demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2012



Ederson Rodrigues de Carvalho
Contador
CRC 1SP199028/O-1